



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372299

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1053966-59.2017.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA DA CONCEICAO CUNHA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ANDERSON MELLO SILVA e ADEILDES GOMES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1053966-59.2017.8.26.0002.

Apelante: **Maria da Conceição Cunha.**

Apelados: **Anderson Mello Silva e outro.**

Comarca: São Paulo – F. Reg. Santo Amaro - 5ª Vara Cível.

Magistrado: **Eurico Leonel Peixoto Filho.**

V O T O N° 13671

CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TERRENO PÚBLICO. IMPOSSIBILIDADE. DEMANDA QUE ENVEREDOU PARA QUESTÕES POSSESSÓRIAS. AUSÊNCIA DE INSURGÊNCIA. CONTRADITÓRIO ESPECÍFICO. POSSIBILIDADE (ART. 329, II, CPC). LAUDO PERICIAL CONTRÁRIO À PRETENSÃO. IMPROCEDÊNCIA.

1. Não há como se conceber ação reivindicatória manejada pelo mero detentor de área pública, ainda quando o pedido é direcionado em face de terceiro que não seja o ente público.
2. Sem prova de domínio, e afastada incidentalmente a tese de posse turbada ou esbulhada, foi bem resolvida a demanda com a improcedência dos pedidos
3. Recurso improvido.

1. Trata-se de ação reivindicatória que **MARIA DA CONCEIÇÃO CUNHA** promove em face de **ADEILDES GOMES DA SILVA** e **ANDERSON MELLO SILVA**, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 419/426, cujo relatório se adota, condenada a autora ao pagamento das custas e despesas do processo, bem assim em verba honorária sucumbencial arbitrada em 10% sobre o valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, § 3º, CPC.

Apela a autora, ao fundamento de que “*os fatos constitutivos do direito da postulante foram amplamente provados com a prova pericial, documentos e testemunhas (croqui fls. 09, foto fls. 20, 25, 27 e testemunhas – fls. 11/18)*”. Sustenta que “*mesmo havendo situação de mera detenção, é absolutamente possível o manejo da presente demanda em face dos requeridos, porque a detenção não só dá direito ao desforço imediato como o manejo das ações possessórias, não sendo essas permitidas apenas se*

fosse contra a municipalidade”.

Processado o recurso sem preparo (a apelante é beneficiária da gratuidade judiciária) e com contrarrazões.

É o relatório.

2. Em ação reivindicatória, tornou-se incontroverso o fato de que as partes habitam em terreno público, pretendendo a autora enveredar a discussão para matéria possessória.

Com efeito, não há como se conceber ação reivindicatória manejada pelo mero detentor de área pública, ainda quando o pedido é direcionado a terceiro que não seja o ente público titular do domínio, tanto mais diante da ausência de fungibilidade entre ações possessórias e reivindicatórias, posto escoradas em fundamentos distintos: no primeiro caso, a posse (*jus possessionis*) e, no segundo, a propriedade (*jus possidendi*).

Flávio Tartuce leciona que é atributo da propriedade “o direito de reivindicar a coisa contra quem injustamente a possua ou a detenha (*ius vindicandi*) – esse direito será exercido por meio de ação petítória, fundada na propriedade, sendo a mais comum a ação reivindicatória, principal ação real fundada no domínio (*rei vindicatio*). Nessa demanda, o autor deve provar o seu domínio, oferecendo prova da propriedade, com o respectivo registro e descrevendo o imóvel com suas confrontações. A ação petítória não se confunde com as ações possessórias, sendo certo que nestas últimas não se discute a propriedade do bem, mas a sua posse”.¹ No mesmo sentido, assevera Cristiano Chaves de Farias:

O poder de reivindicar também é denominado elemento

¹ Manual de Direito Civil. 11ª ed. Rio de Janeiro, Forense/Methodo, 2021. Item 7.4.1.

externo ou jurídico da propriedade, por representar a pretensão do titular do direito subjetivo de excluir terceiros de indevida ingerência sobre a coisa, permitindo que o proprietário mantenha a sua dominação sobre o bem, realizando verdadeiramente a almejada atuação socioeconômica. Assim, a reivindicatória é a extensão do direito de sequela ao titular da propriedade como forma de recuperação da posse obtida injustamente por terceiros.²

Ressalte-se, ademais, que, em sede de prova pericial, consignou-se no laudo que *“não obstante a documentação fundiária totalmente omissa relativamente aos demandantes, e frente às diligências e inquirições efetuadas, não se observa estado de turbação entre os imóveis”*. Ressaltou a existência de *“um quadro caótico sobre todas as situações envolvendo os imóveis indo desde a parte documental, até a parte de ocupação propriamente dita”*. Concluiu afirmando:

6.3. Inexiste qualquer documento confiável, dotado de rastreabilidade que permita se estabelecer a origem demarcatória de cada imóvel, pois todos eles estão baseados em descrições genéricas destituídas de conteúdo técnico que possam indicar a posição relativa entre os imóveis;

6.4. Os demandantes por meio de seus imóveis ocupam uma região de configuração urbana caótica, em área favelizada, de assentamento precário, em região de risco, onde ocorre uma verdadeira crônica da morte anunciada pela impossibilidade de acesso a qualquer equipe de resgate ou socorro aos locais em vista da inexistência de traçado de via públicas carroçáveis exigindo retificação do mesmo;

6.5. No presente caso é até temerário se estabelecer a posse relativamente a alguém, posto que nestas regiões o poder público municipal está encarregado de realizar a urbanização local e assim dizer quais áreas permanecem e quem fica nelas ou não;

6.6. Os imóveis aqui discutidos estão em região de encosta apoiados em região que margeia córregos de água, mesmo que totalmente poluídos, não permite a ocupação local;

6.7. As extensões de terreno estão delineadas no local, e o que ocorre frente a omissão dos documentos de posse e face as alienações de terra efetuadas, ninguém dentre os demandantes imagina a porção de terreno topográfica que lhe cabe, porém cabe posse à Requerida da presente ação.

O d. magistrado de primeiro grau, a propósito, salientou que

² Manual de Direito Civil. Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Netto, Nelson Rosenvald. - 7. ed. São Paulo: JusPodivm, 2022. p. Item 6.4. fls. 999.

“tampouco configurada a posse injusta dos réus, uma vez que a própria autora admite que se encontram no local desde o ano de 2013 e, assim como a própria demandante, apresentaram-se como adquirentes de boa-fé, juntando também instrumento particular de venda e compra (fl. 63/66) e recibo de quitação do vendedor (fl. 67)”.

Destarte, a prova testemunhal não socorre a autora, pois, como destacada na r. sentença *“o Sr Wesley, ex-companheiro da requerida, esclareceu que a mudança do casal para o local se deu um pouco depois do nascimento de seu filho Davi e que lá residiu por cerca de um ano e meio até a separação da ré Adeildes. Às fls. 82/83, vê-se que o menor Davi nasceu em 05/11/2004, o que corrobora a afirmação da parte requerida de que adquiriu o imóvel e mudou-se para o local em 2006, infirmando, ademais, a alegação de autora de que houve invasão do local”.*

Ao aludir à ausência de demanda possessória, o d. Magistrado de origem fez importante observação de que a presente demanda foi ajuizada após *“mais de uma década”* da suposta invasão, ocorrida em dezembro de 2013, prazo superior ao veiculado no art. 205, CC. Aludiu à tolerância da autora contrária a quem reputa ter sido turbada ou esbulhada de sua posse.

A contagem do prazo prescricional é relevante, pois, não sendo o caso de acolhimento da exceção de usucapião disposta na contestação, posto se tratar de área pública, o exercício da pretensão possessória se submete a prazo prescricional. Afinal, o atributo da perpetuidade é atributo típico do direito de propriedade, não se estendendo à posse, que tão somente goza de proteção jurídica submetida a prazo prescricional.

Sem prova de domínio, e afastada incidentalmente a tese de posse turbada ou esbulhada, foi bem resolvida a demanda com a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

improcedência dos pedidos, elevando-se a verba honorária sucumbencial em 2% sobre a base de cálculo eleita em primeiro grau, observada a condição imposta no art. 98, § 3º, CPC.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator